

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

- SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE -

**FASCICOLETTO SEPARATO EPURATO CONTENENTE RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N. 1
INERENTE IL FALLIMENTO R.F. 17/2019 DELLA SOCIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

A) – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 1

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare è costituito da un locale ad uso commerciale con annessi deposito ed ufficio sito nel Comune di Bari alla Via Davide Lopez numeri civici 17 e 19 al piano terra.



La zona retrostante del locale è anche dotata di un accesso dall'androne condominiale al civico 21 della Via Davide Lopez sebbene lo stesso sia nell'attuale situazione dei luoghi chiuso.

L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di Bari, nel quartiere Libertà, Codice di Zona B7, microzona catastale 6, in una zona urbanizzata a livello primario e secondario.

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico 41° 7'35.28"N e 16°51'0.44"E.

COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: l'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, oltre il piano terra ed il piano copertura.



Le tecniche costruttive sono quelle relative a struttura portante in cemento armato con orizzontamenti piani in latero cemento ai piani superiori.

Le rifiniture sono di media qualità, con il prospetto esterno rifinito con intonaco spatolato tinteggiato al quarzo.

L'immobile in oggetto, con accesso pedonale prospiciente direttamente la Via Davide Lopez al civico 19 ed accesso carrabile dal civico 17 sempre della Via Davide Lopez, è costituito da un locale a piano terra ad uso

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

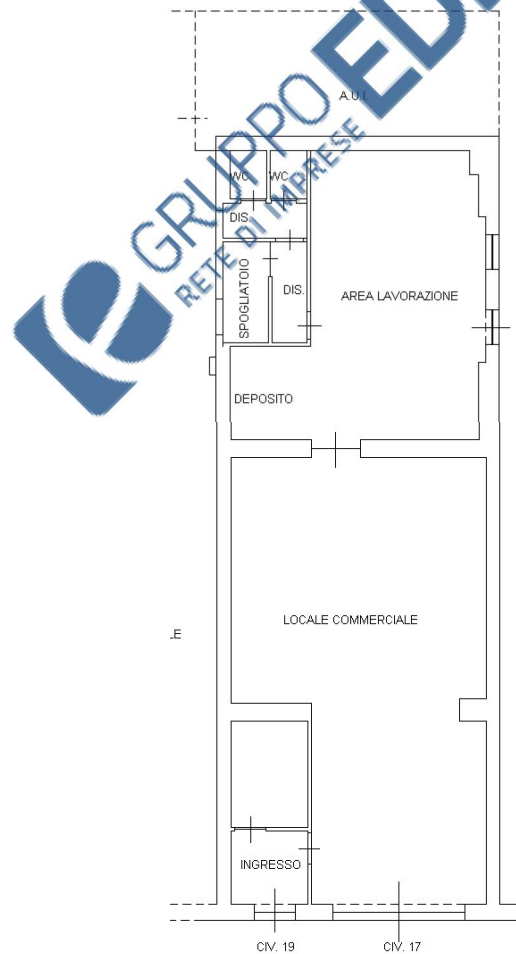
email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

commerciale, con annessi deposito ed ufficio.



Gli ambienti del locale, precedentemente adibito ad opificio di lavorazione e stoccaggio di prodotti ittici risultano composti:



STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

- da una zona antistante con accesso dal civico 17 adibita ad uso commerciale di altezza utile pari a mt, 4,61 circa;



- da una zona ingresso con adiacente vano ufficio e piccolo soppalco con accesso dal civico 19 e comunicante, per il tramite di porta, con la zona commerciale;

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



- da una zona retrostante adibita ad area lavorazione e deposito, con altezza utile pari a mt. 3,60; in tale zona è presente un piccolo atrio di circa mq. 3,00 con entrostante serbatoio di acqua, non oggetto di vendita poiché non menzionato nel titolo di provenienza e non riportato nella planimetria catastale;

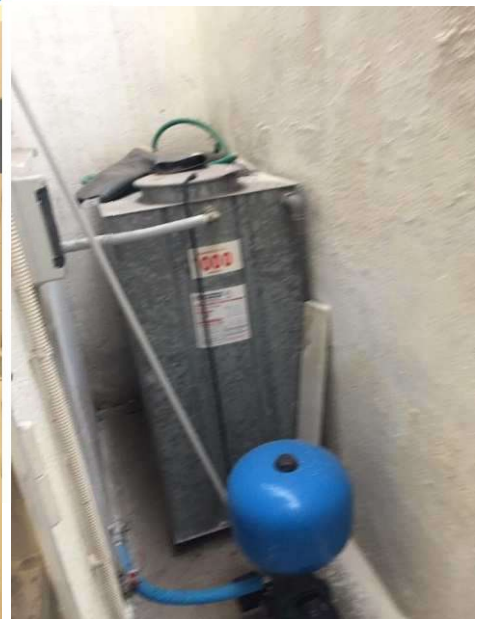
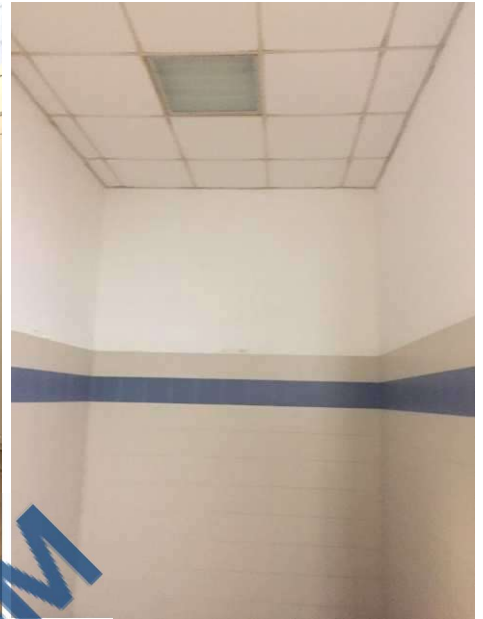
STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



- da una zona adibita a servizi avente accesso dalla zona retrostante composta da ingresso disimpegno, due bagni e e spogliatoio.

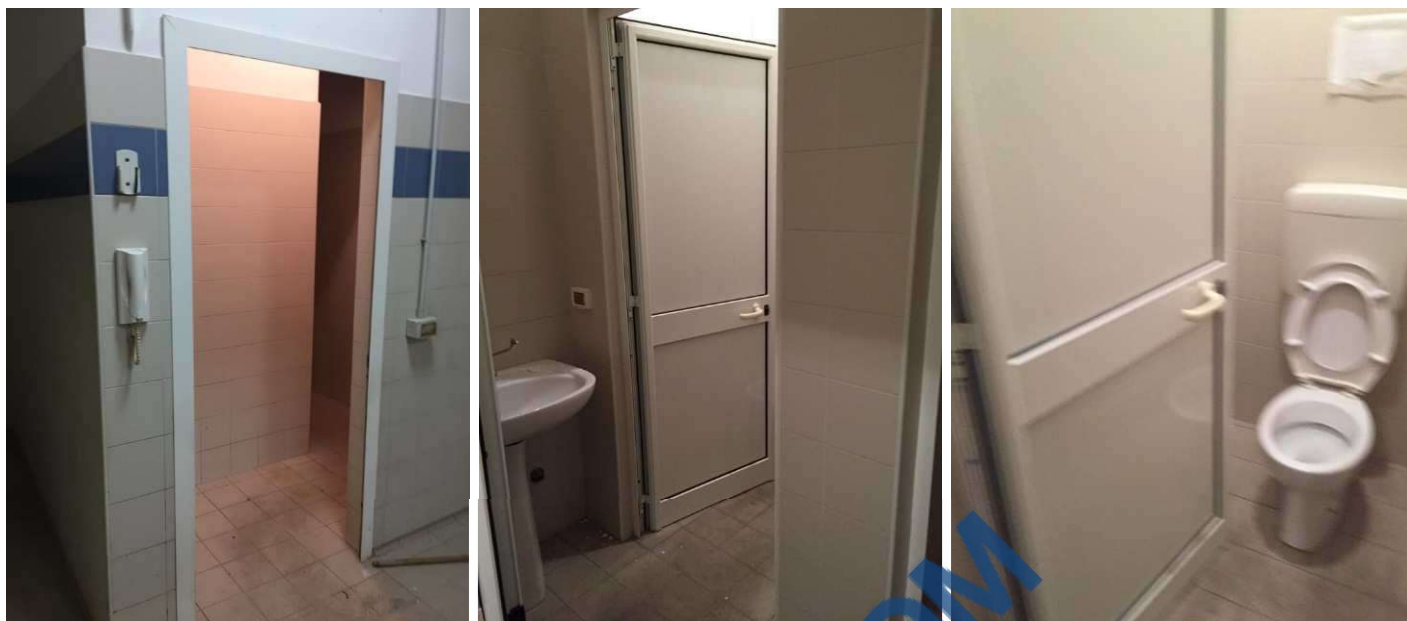
STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: dalle misurazioni effettuate si è calcolato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici:

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA (Mq)	CONDIZIONI
Ingresso-ufficio	Sud	11	Mediocri
zona commerciale	Sud	70	Mediocri
Area lavorazione e deposito	Est	40,5	Mediocri
Servizi igienici e spogliatoio	Nord-Ovest	11,55	Mediocri

Facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della <<superficie commerciale>> si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
Ingresso-ufficio	13,75	1,00	13,75
zona commerciale	81,1	1,00	81,10
Area lavorazione e deposito	44,60	1,00	44,60
Servizi igienici e spogliatoio	13,05	1,00	13,05
		Sommano	152,5

Che si arrotondano a **Mq 152,00**.

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'immobile in oggetto è pari a complessivi **Mq 152,00**.

CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DEL FABBRICATO

STRUTTURA

In elevazione : in cemento armato

Solai : piani in latero cemento

Copertura : piana

ESTETICA ESTERNA

Prospetto : rivestimento spatolato tinteggiato al quarzo

Infissi esterni : in alluminio anodizzato e vetro con grate metalliche (atrio interno)

Ingressi : porta in ferro a 5 ante con saracinesca metallica al civico 17 e porta blindata al civico 19

CATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'IMMOBILE

PAVIMENTI

Vani utili : in parte piastrelle in gres ceramico 20x20 cm ed in parte battuto di cemento

INTONACI

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Pareti : intonaco civile e comune
Soffitti : controsoffitto parzialmente distaccato
Finiture : piastrelle in ceramica 20x20 cm, idropittura e al rustico

INFISSI

Infissi interni : porte in alluminio anodizzato e porta a soffietto in p.v.c.

SERVIZIO IGIENICO E SPOGLIATOIO

Pavimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm.
Rivestimento : piastrelle in ceramica e idropittura
Sanitari : vasi igienici, lavabi e piatto doccia

IMPIANTI

Riscaldamento : non presente
Condizionamento : n. 1 split
Idrico-fognante : allacciato alla rete urbana
Gas : non allacciato alla rete urbana
Elettrico : monofase e trifase
Citofonico : presente
Luci emergenza : presenti
Allarme : presente
Impianto di videosorveglianza : parzialmente presente (visibile telecamera)

CONFINI: il locale in oggetto confina a **Nord** con altra unità immobiliare avente accesso dall'androne portone al civico 21 di via Davide Lopez, ad **Est** con proprietà di cui alla particella 287 del foglio di mappa 85 del comune di Bari, a **Sud** con via Davide Lopez, ad **Ovest** con androne condominiale al civico 21 di via Davide Lopez, salvo altri.

DATI CATASTALI: l'immobile in oggetto risulta censito nel **catasto fabbricati** del comune censuario di Bari, in ditta xxxxxxxx, con sede in Bari, proprietario per 1/1, al **foglio di mappa 85, particella 286, subalterno 21**, Via Davide Lopez n. 17, 19 e 21, piano terra, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 125 mq, superficie catastale totale mq. 132, rendita catastale € 4.970,90 (v. allegato 3).

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Si precisa che l'immobile alla via Davide Lopez n. 17-19-21, attualmente censito in catasto fabbricati al foglio 85, particella 286, subalterno 21 (già foglio 85, particella 286 subalterni 1 e 6) è stato interessato da: - Variazione nel classamento n. 25974.1/2012 del 18.06.2012, protocollo n. BA 0246794 in atti dal 18.06.2012; - Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 40880.1/2011 del 28.07.2011 protocollo n. BA0349763 in atti dal 28.07.2011; - Variazione nel classamento n. 19701.1/2010 del 26.05.2010, protocollo n. BA 0274452 in atti dal 26.05.2010; - Variazione per fusione, ristrutturazione e cambio destinazione da C/2 e A/4 a C/1 n. 19602.1/2009 del 30.06.2009, protocollo n. BA0322757 in atti dal 30.06.2009.

Dal confronto della planimetria catastale in atti con l'attuale situazione dei luoghi si rilevano alcune difformità consistenti in lievi discrasie metriche e nella presenza di un piccolissimo atrio scoperto interno non incluso nella presente vendita.

Il tutto in difformità da quanto statuito dall'articolo 19 del Decreto Legge 31.05.2010, n. 78.

- **VETUSTA'**: l'edificio di cui l'immobile in oggetto è porzione è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967, verosimilmente nell'anno 1952.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo definire molto mediocre lo stato di conservazione e manutenzione del locale il quale necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Nella zona commerciale la pavimentazione ed i rivestimenti non sono presenti su tutta l'estensione della stessa. Le finiture murarie sono da rinnovare; il controsoffitto risulta danneggiato; nella zona commerciale antistante e nei vani ingresso e ufficio sono presenti tracce di umidità.

Le rifiniture interne sono di livello medio.

Non è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità ex dm 37/2008, degli impianti, i quali sono comunque non adeguati alle vigenti disposizioni legislative.

Ai sensi della Legge 90/2013, l'unità immobiliare in oggetto va dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

-**LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA**: l'edificio di cui l'immobile in oggetto è porzione, è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 (art. 4 della legge 15/68 ed art. 40, 2° comma della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni).

Dalle ricerche eseguite l'Ufficio Archivio Urbanistico del Comune di Bari, dove è stata protocollata in data 28.10.2019 istanza di accesso agli atti, è emerso, sulla base delle informazioni rinvenute nelle pratiche edilizie

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ricercate dal funzionario addetto e messe a disposizione della scrivente per la visione, che l'immobile in oggetto è stato edificato e/o variato in virtù delle sotto elencate pratiche edilizie (v. allegato 6):

- Licenza di costruzione in sanatoria del 31.03.1952;

- Denuncia di Inizio Attività n. 1180/2009, asseverata dal geometra Angelo Biscardi, del 25.05.2009, Prot. N. 135772 relativa ad un minimo intervento murario per realizzare la fusione di un locale deposito ed di un piccolo retrostante appartamento con contestuale cambio di destinazione ad uso commerciale. L'impresa incaricata per le opere edili risulta essere stata la ditta Edilrestauri di Nicola Zambetti. I lavori di cui alla sopra menzionata DIA n. 1180/2009 risultano iniziati in data 19.06.2009 ed ultimati con certificato di collaudo finale in data 02.07.2009 a firma del tecnico asseverante Geom. Angelo Biscardi;

- Denuncia di Inizio Attività n. 525/2010, asseverata dal geometra Michelangelo Lorusso, del 15.03.2010, Prot. N. 67957 per diversa distribuzione degli spazi interni e adeguamento e sistemazione degli impianti tecnologici e idrico sanitari. La comunicazione di inizio lavori risulta protocollata in data 26.11.2010, Prot. N. 283086 L'impresa incaricata per le opere edili e di impiantistica risulta essere stata la MONTEC SRL, progettista dell'impianto elettrico l'ingegnere Meuli. I lavori di cui alla DIA n. 525/2010 sopra indicata risultano iniziati in data 25.11.2010 ed ultimati con certificato di collaudo finale in data 15.06.2011, Prot. N. 147847.

Previa richiesta in data 01.08.2011 a firma del Sig. xxxxxxx, risulta infine essere stata attestata l'agibilità, a firma del geometra Angelo Addante, per l'avvenuta formazione del silenzio-assenso ai sensi dell'art. 25 DPR 380/01, protocollata in data 05.09.2011 (arrivo), pratica 9885, del 12.09.2011, Prot. N. 211569.

Dal confronto delle planimetria allegate alle sopra indicate pratiche edilizie con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano lievi difformità consistenti:

- in lievi variazioni distributive interne;
- nella presenza, nella zona retrostante, di un piccolissimo atrio scoperto interno non incluso nella presente vendita;
- nella mancanza, nell'attuale situazione dei luoghi, delle celle frigorifere;
- in lievi imprecisioni e incoerenze grafiche.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario delle rilevate difformità, si evidenzia che le stesse potranno ad opinione dello scrivente, essere sanate ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Nel giudizio di stima che segue si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale e gli eventuali ripristini dei luoghi decrementando opportunamente i prezzi unitari di una percentuale **Ku=1%**.

- **STATO DI POSSESSO DEL BENE** : nell'attuale situazione dei luoghi, per quel che è stato constatato nel corso dell'ispezione peritale, l'immobile non è utilizzato e risulta libero.

- **DIVISIBILITA'**: l'immobile in questione non è convenientemente divisibile.

- **PROVENIENZA**: dall'esame della documentazione acquisita dal CTU, si desume che la piena proprietà dell'immobile in oggetto, attualmente censito in catasto fabbricati del comune di Bari, al foglio 85, particella 286, subalterno 21, è pervenuta alla società xxxxxxxxxxxx, con sede in Bari alla Ve De Ferraris n. 51 – C.F. 06330850725, in virtù di atto di compravendita a rogito Dr. Federico Lojodice, notaio in Bari, del 19.10.2009, Repertorio n. 37157 e Raccolta n. 13681, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20.10.2009 al n. 46406 di registro generale e al n.30653 di registro particolare, da parte della signora xxxxxxxx, nata a Bari il 23.02.1942, proprietaria dello stesso, in virtù di denuncia di successione aperta in data 06.01.1989, Vol. 1063, n. 89, trascritta a Bari il 28.05.1992 ai nn. 20218/16147 da parte del de cuius Sig. xxxxxx, nato a Bari il 29.07.1904 ed ivi deceduto il 06.01.1989 e successivo atto di divisione a rogito notaio Diego Labriola di Bari in data 04.04.1990, registrato a Bari il 24.04.1990 al n. 5686 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13.04.1990 al n. 15439 di registro generale e al n. 12448 (v. allegato 4).

- REGIME PATRIMONIALE

Dall'esame del titolo di provenienza, si desume che la società xxxxxxxxxxxx, rappresentata dall'amministratore unico e legale rappresentante Sig. xxxxxxxx, nato a Bari il 27.10.1977, ha acquistato l'immobile in oggetto "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione agli impianti, con ogni azione, eccezione e pertinenza, servitù attive e passive, come posseduto e come si ha diritto di possedere in base ai titoli di provenienza, con i proporzionali diritti di condominio, come per legge, sulle parti comuni del fabbricato di cui è porzione".

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti in atti.

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non risultanti dall'esame della certificazione notarile richiesta.

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale: dall'esame della documentazione e dell'atto di compravendita a rogito Dr. Federico Lojodice del 19.10.2009, si desume che l'immobile in oggetto dovrà inoltre intendersi trasferito a corpo e non a misura "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione agli impianti, con ogni azione, accessione e pertinenza, servitù attive e passive, come posseduto e come si ha diritto di possedere in base ai titoli di provenienza, con i proporzionali diritti di condominio, come per legge, sulle parti comuni del fabbricato di cui è porzione" e con tutte le ulteriori precisazioni, vincoli ed oneri di cui al citato titolo di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che deve ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

-Esistenza di un usufrutto: non risultante dall'esame della certificazione notarile in atti.

- ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

-Iscrizioni e trascrizioni: dall'esame delle certificazioni ipotecarie richieste dalla scrivente c.t.u., si desume che sull'immobile in oggetto, censito in catasto al foglio 85, particella 286, subalterno 21, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (v. allegato 5):

1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 20.10.2009 al n. 46407 di registro generale e al n. 9669 di registro particolare, a favore del **BANCO DI NAPOLI SPA**, con sede in Napoli, **contro xxxxxxxx**, con sede in Bari,

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

(C.F.06330850725), per la complessiva somma di Euro 200.000,00, per atto a rogito notaio Federico Lojodice del 19.10.2009 ai nn. 37158/13682.

2) Nota di iscrizione di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 10.12.2018 al n. 54507 di registro generale e al n. 8364 di registro particolare, a **favore** della **Agenzia delle Entrate-Riscossione**, con sede in Roma, contro **xxxxxxxxxxx**, con sede in Bari, (C.F.06330850725), per la complessiva somma di Euro 888.036,28 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

3) Nota di trascrizione di Sentenza dichiarativa di fallimento, pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 06.03.2019 al n. 9378 di registro generale ed al n. 6624 di registro particolare, a **favore** della massa **dei creditori del fallimento di xxxxxxxx**, contro **xxxxxxxxxx**, con sede in Bari, (C.F.06330850725), per atto giudiziario del Tribunale di Bari del 13.02.2019 Repertorio n. 866.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

-**Difformità urbanistico - catastali - difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali:** ci si riporta a quanto sopra relazionato.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

Dall'informativa richiesta dalla scrivente c.t.u. all'Amministratore pro tempore del condominio Geom. Mariano Varriale può desumersi quanto segue (v. allegato 8).

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, è sprovvisto di regolamento di condominio.

-**Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie):** ammontano ad € 240,00.

-**Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute:** Con deliberato dell'assemblea condominiale del 27/03/2019, sono stati approvati lavori straordinari al fabbricato per € 66.000,00 + IVA anche se non ancora appaltati.

-**Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** risultano non pagate: le quote condominiali dal gennaio 2017 al dicembre 2019 per complessivi € 720,00.

-**Eventuali cause in corso:** non risultanti dall'esame della documentazione in atti.

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La sottoscritta C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche similari, consultata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, nonché il portale internet "borsinoimmobiliare.it" ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il "codice delle valutazioni immobiliari – italian property valuation standard" edito da Tecnoborsa, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti,

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;

- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona B7 centrale/quartiere Libertà tra Corso Vittorio Veneto-Via Pizzoli, Manzoni, Nicolai, Sagarriga, M. Cifarelli, B. Buoizzi, Cimitero, P. Oreste del Comune di Bari (1° semestre 2019) si desumono per negozi in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 1.000,00 e €/mq 2.000,00**, da cui considerate le caratteristiche dell'immobile, mediando, si ritiene congruo assumere il valore **L1a = €/mq 1.500,00**.

In definitiva quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a: **€/mq 1.500,00**

-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore.

Tali parametri per l'immobile in questione sono nello specifico i seguenti:

Stato di conservazione: -da ristrutturare: $K_c = 0,95$

Coefficiente di piano: -piano terra: $K_p = 1,00$

Luminosità: -mediamente luminoso: $K_l = 1,00$

Esposizione e vista: -mista: $K_e = 1,00$

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Edificio: oltre 40 anni-normale stato: $K_a = 1,00$

Riscaldamento: -presente split: $K_r = 0,98$

Stato locativo: -immobile libero: $K_g = 1,00$

Posizione: - ordinaria: $K = 1,00$

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$K_a \text{ tot.} = K_c \times K_p \times K_l \times K_e \times K_a \times K_r \times K_g = 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 = 0,931$$

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: €/mq $1.500,00 \times 0,931 = \text{€}/\text{mq } 1.396,50$

che si arrotondano ad **€/mq 1.400,00**

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 1.400,00 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€/mq } 1.400,00 \times M_q 152 = \text{€ } 212.800,00 \#$$

-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

- Riduzione per tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale, e per le eventuali preliminari verifiche statiche e ripristini dei luoghi, nonché per la eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: **K_u = 1% □ € 2.128,00 #**

IL VALORE COMMERCIALE dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad:

$$\text{€ } 212.800,00 - \text{€ } 2.128,00 = \text{€ } 210.672,00\#$$

IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad: **€ 210.672,00#**

che si arrotondano ad **€ 211.000,00**

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16- 70124 -BARI - TEL. 0805561377- 3336310249

email: danaguar@hotmail.it pec: damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

(diconsi Euro duecentoundicimila/00).

* * *

Si evidenzia che trattasi di bene strumentale all'esercizio della ditta fallita e quindi assoggettabile, salvo diverso parere di esperti commerciali, al regime fiscale Iva.

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti. Si precisa che devono ritenersi esclusi dalla presente stima tutti i macchinari e manufatti presenti all'interno degli immobili pignorati.

Bari li 15 Dicembre 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Damiana Guarini

GRUPPO EDICOM
RETE DI IMPRESE